

Новая модель финансирования жилья

Сергей Николаевич Анисимов

27 МАРТА 2019

Чебоксары / ПАО СБЕРБАНК

Объемы бизнеса, доля Сбербанка на рынке Чувашской Республики

Жилищная ипотека для населения

	2016 год	2017 год	2018 год
Объем выданных кредитов населению на строительство и приобретение жилья, млрд.руб.	6,9	10,3	13,8
Количество выданных кредитов населению, тыс.ед.	6,24	8,36	9.88
Доля Сбербанка на кредитном рынке жилья Чувашии, %	66,21%	65,89%	66,24

Кредиты застройщикам Чувашии

	2016 год	2017 год	2018 год
Одобрено проектов по финансированию строительства жилья, млрд. руб.	2.40	4.88	3,82
в т.ч. сумма одобренного Кредита, млрд. руб.	1.21	1.85	2,52
Площадь возводимого жилья г. Чебоксары с участием кредитов Банка, тыс. кв.м.	208.53	281.86	305.67

Опыт работы Сбербанка при финансировании с эскроу

Реализовано!

Сбербанк по Чувашской Республике

- ✓ 64 счета эскроу физических лиц
- ✓ Выдано 5 сделок кредитования с эскроу



Строительство жилых позиций
в мкр. «Серебряные ключи»
Поз. 12.1
Поз. 12.2



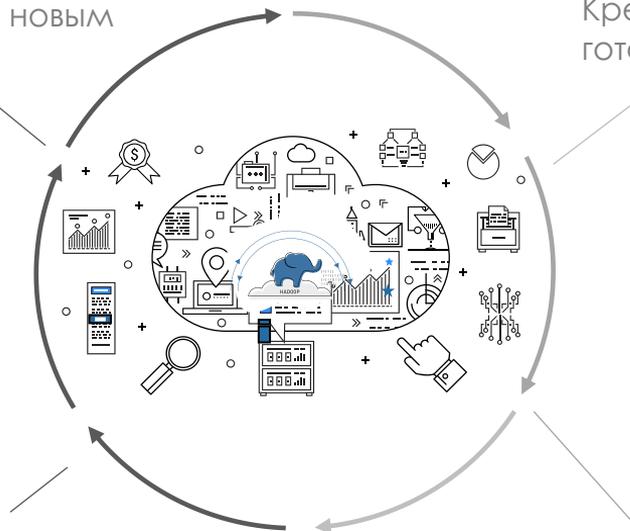
Строительство жилых позиций
в мкр. «Университетский-2»
Поз. 24
Поз. 25



Строительство жилых позиций
в мкр. «Финская долина»
Поз. 33

Кредитный продукт
с эскроу по новым
проектам

Кредиты под залог
готовых квартир



Кредитный продукт
по смешанной схеме
с эскроу по текущим
проектам
(ДДУ до 01.07.19,
эскроу с 01.07.19)

Ипотечные
программы

Предлагаемые ключевые схемы финансирования Застройщиков

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО НОВЫМ СДЕЛКАМ

Финансирование затрат по строительству Объекта жилой недвижимости через эскроу счета

Условия – нет дольщиков

Срок кредита – до 5 лет

Обеспечение

- 100% имущественные права на строящиеся площади и земельный участок под Объектом
- поручительство контролирующего бенефициара

Сумма кредита до 85% Бюджета Проекта

Процентная ставка – средневзвешенная (зависит от размера средств дольщиков на счетах эскроу)

Предоставляется частичная / полная отсрочка по уплате % платежей

Обязательное условие – списание средств со счетов эскроу после ввода объекта в эксплуатацию и оформления одного права собственности

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО СМЕШАННЫМ СДЕЛКАМ *

Финансирование затрат на завершение строительства Объекта жилой недвижимости через эскроу счета

Условия – До 01.07.2019 все ДДУ без эскроу
После 01.07.2019 все ДДУ с эскроу

Срок кредита – до 5 лет

Обеспечение

- свободные от действующих ДДУ имущественные права на строящиеся площади и земельный участок под Объектом
- поручительство контролирующего бенефициара

Сумма кредита до 82% Бюджета Проекта

Процентная ставка – средневзвешенная (зависит от размера средств дольщиков на счетах эскроу)

Обязательное условие – списание средств со счетов эскроу после ввода объекта в эксплуатацию и оформления одного права собственности

Мифы

Банки не готовы к переходу на проектное финансирование

Сложный пакет документов для получения кредита

Не понятно что Банк включает в бюджет проекта и за счет чего формируется собственное участие

Сложно взаимодействовать с Банком

Реальность

В Сбербанке

- уже реализуются сделки ПФ с эскроу и создана вся необходимая для этого инфраструктура,
- утверждены условия кредитования Застройщиков при смешанной схеме,
- пилотируется комплексное предложение для Застройщиков и покупателей квартир

Пакет документов делится **3 основные части**: правоустанавливающие, финансовые документы и документы по проекту

Бюджет проекта = **инвестиционная стоимость** проекта
Источник **собственного участия** прибыль от ранее реализованных проектов, **средства группы** и взнос в УК или **кредит Сбербанка под готовые квартиры**

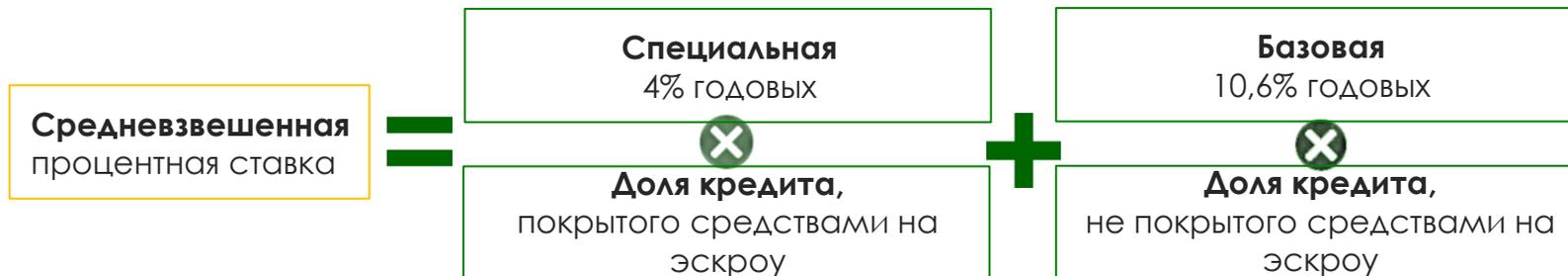
Все взаимодействие делится на **2 этапа**: PreSale и структурирование и заключение сделки. За каждым клиентом **закрепляется клиентский менеджер**. Скорость рассмотрения сделки зависит от скорости и качества предоставления документов

Кредитование с эскроу – основной источник финансирования проектов после 01.07.2019



✓ 60 уполномоченных Банков на 01.12.2018

Определение процентной ставки при кредитовании с эскроу



Пример:

В каждом конкретном случае ставка устанавливается индивидуально и зависит от параметров финансируемого проекта

Доля долга, покрытого средствами на эскроу, %	Процентная ставка, % годовых
0	10,6
50	7
100	4
120	2,6
130	2,71
140	1,43
150	0,79
157	0,01

Спасибо за внимание